QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF SILVIO CAMILLERI
ONOR. IMHALLEF TONIO MALLIA
ONOR. IMHALLEF JOSEPH AZZOPARDI

Seduta ta’ nhar il-Gimgha 13 ta’ April, 2018

Numru 2

Rikors numru 13/15 FDP

Mace Developments Limited (C 119)

v.

Kummissarju ta’ l-Artijiet u, b’digriet tal-24 ta’ Mejju 2017, l-atti gew assunti mill-Awtorita` tal-Artijiet

Il-Qorti:

Rat r-rikors promotur tat-23 ta’ Lulju, 2015, li permezz tieghu s-socjeta` rikorrenti esponiet is-segwenti:

> “Illi, permezz ta' att gudizzjarju tal-11 ta' Mejju 2015 **(**DOK: MDL 1), li gie mibghut lill-kumpannija esponenti ghall-finijiet tal-Artikolu 22 tal-Ordinanza Dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta), il-Kummissarju intimat, filwaqt illi rrefera ghall-Avviz Numru 53 li deher fil-Gazzetta tal Gvern tat-22 ta' Jannar 2015, rigwardanti x-xiri assolut bhala liberu u frank ta' porzjon art f’Marsascala, li hija mmarkata bil-kulur ahmar fuq pjanta, ossija L.D. 190/79/A tal-kejl ta’ madwar erbgha mija u hamsa u ghoxrin (425) metru kwadru u li tmiss milli-Majjistral ma’ triq pubblika, mil-Lvant u

mill-Grigal mad-Ditta Choice Properties Limited u mil-Lbic ma' proprjeta' tal-Kunvent ta' santu Wistin tal-Belt Valletta, jew irjieh verjuri, avza lill-kumpannija esponenti Mace Developments Limited (C 119) illi ghal din l-art l-awtorita' kompetenti qieghda toffri l-kumpens ta' disat elef u tmien mitt Ewro (€9,800.00) ghall-intier, li minnha s-somma ta' tmint elef u disa' Ewro (€8,009.00) tappertjen gha utile dominju temporanju skond l-istima li hemm msemmija fl-istess imsemmi Avviz li saret mill-Perit Arkitett Joseph Spiteri A. & C. E li kklassifika din stess art bhala agrikola fit-termini tal-istess imsemmi Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta;

"Illi, permezz tal-istess imsemmi att gudizzjarju, l-Kummissarju intimat informa lill-kumpannija esponent illi, fost ohrajn, huwa kien jinstab sodisfatt illi l-istess kumpannija esponenti kellha titolu fuq I-istess art illi jaghtiha d-dritt illi tircievi l-kumpens fl-ammont hawn fuq imsemmi ta' €8,009.00, u li tali kumpens kien gie depozitat f'kont bankarju skond it-termini tal-Artikolu 22(3) tal-istess Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta;

"Illi, ghal finijiet tal-Artikolu 22(6) tal-istess imsemmi Kapitolu 88 tal-Ligijiet Malta, l-kumpannija esponenti tiddikjara illi hi m'hijiex qed taccetta l kumpens offrut fil-imsemmi ammont ta' €8,009.00 ghall-utile dominju temporanju bhala wiehed adegwat billi, fost ohrajn, skond stima maghmulha mill-Periti Arkitetti George Pullicino u Sebastian Grima, li klassifikaw din l-bhala art fabbrikabbli, l-utile dominju temporanju tal-art suriferita huwa tal-valur ta' mitejn u tnejn u disghin elf, sebgha mija u erbghin Ewro (€292,740.00). (DOK: MDL2);

"Illi ghalhekk, u ghall finijiet wkoll tal-istess imsemmi Artikolu 22(6) suriferit il-kumpannija esponenti qed tindika l-imsemmi €292,740.00 bhala l-kumpens illi, fil-fehma tal-istess kumpannija esponenti, huwa dovut lilha ghall-art hawn fuq imsemmija;

"Ghaldaqstant, il-kumpannija esponenti titlob bir-rispett lil dan il-Bord sabiex joghgbu jistabbilixxi kumpens dovut u li ghandu jithallas lill-istess kumpannija esponenti ghat-trasferiment b'xiri assolut, bhala liberu u frank, ta' bicca art f Marsascala, tal-kejl ta' madwar erbgha mija u hamsa u ghoxrin (425) metru kwadru, li tmiss mill-Majjistral ma' triq pubblika, mil-Lvant u mill-Grigal mad-Ditta Choice Properties Limited u mil-Lbic ma' proprjeta' tal- Kunvent ta' Santu Wistin tal-Belt Valletta, jew irjieh verjuri, fl-ammont ta' €292,740.00, jew f'ammont iehor verjuri ta' mhux anqas minn €8,009.00, u dan oltre l-imghax, li ghandu jiddekorri fuq kumpens hekk stabbilit skond l-ligi favur kumpannija esponenti u dan bl-ispejjez kollha kontra l-Kummissarju intimat, u salv kull ordni u direttiva li dan l-istess Bord jidhirlu li tkun xierqa u opportuna."

Rat ir-risposta tal-Kummissarju tal-Artijiet datata 2 ta' Settembru, 2015, li permezz taghha inghad:

> "Illi l-esponent gie notifikat bir-rikors datat 23 ta' Lulju 2015 fl-ismijiet fuq imsemmija fejn ir-rikorrenti oggezzjonaw ghall-kumpens lilhom offrut mill-awtorita kompetenti ta' tmint elef u disa' Ewro (€8,009.00) ghax-xiri assolut ta' l-utile dominju ta' art f'Marsascala kkalssifikata bhala agrikola u qieghdin jippretendu li l-kumpens ghandu jkun ta' mitejn u tnejn u disghin elf, sebgha mija u erbghin Ewro (€292,740.00), liema art qeghdin jippretendu li ghandha tigi kklassifikata bhala fabbrikabbli.
>
> "Illi l-esponent qieghed jibqa' jsostni li l-kumpens gust ghall-art fuq imsemmija huwa dak fuq citat, jigifieri, l-ammont ta' tmint elef u disa' Ewro (€8,009.00) u dan skond l-istima tal-Perit Arkitett Joseph Spiteri A. & C.E. fl-Avviz numru 53 fil-Gazzetta tal-Gvern tat-22 ta' Jannar 2015 u skont it-termini tal-Kap 88.
>
> "Ghaldaqstant l-esponent qieghed jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jiffissa l-ammont ta' tmint elef u disa' Ewro (€8,009.00) bhala l-kumpens gust ghall-esproprijazzjoni tal-art fuq imsemmija, liema art ghandha tkun klassifikata bhala agrikola."

Rat is-sentenza tal-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet tat-8 ta' Novembru, 2017, li in forza taghha, iddecieda l-kawza fis-sens illi:

> "Jilqa t-talbiet tar-rikorrenti kif gej:
>
> "Jiddikjara l-art meritu tal-kawza odjerna, ossija bicca art tal-kejl ta' 425 metri kwadri, li tmiss mill-Majjistral ma' triq pubblika, mil-Lvant u mill-Grigal ma' proprjeta tad-Ditta Choice Properties Limited u mil-Lbic ma' propjeta tal-Kunvent ta' Santu Wistin ta' Valletta, bhala art agrikola.
>
> "Jiffissa il-kumpens xieraq dovut lir-rikorrenti fl-ammont ta' ghaxart elef, sitt mija u hamsa u ghoxrin Euro (€10,625), bir-rata ta' €25 kull metru kwadru.
>
> "Jordna illi l-imghax ghandu jiddekorri mill-5 ta' Settembru 1980.
>
> "L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mill-partijiet fi proporzjon li d-differenza fl-ammont offrut mill-Awtorita tal-Artijiet u dak hemm stabbilit mill-Bord ikollhom ghad-differenza fl-ammont mitlub mill-intimati u l-ammont stabbilit mill-Bord."

Dak il-Bord ta s-sentenza tieghu wara li ghamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> "Jirrizulta illi fit-22 ta' Awissu 1980, permezz tal-Avviz Nru 464 fil-Gazzetta tal-Gvern ta' l-istess data giet ippubblikata Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta fejn gie dikjarat illi "Bicca art tal-kejl ta' 425 metri kwadri, li tmiss mill-Majjistral ma' triq pubblika, mil-Lvant u mill-Grigal ma' proprjeta tad-Ditta Choice Properties Limited u mil-Lbic ma' propjeta tal-Kunvent ta' Santu Wistin ta' Valletta" kienet mehtiega ghal skop pubbilku u ghalhekk kienet ser tigi akkwistata b'titolu ta' xiri assolut bhala liberu u frank. (fol 32)
>
> "Jirrizulta illi fit 22 ta' Jannar 2015, permezz ta' Avviz Nru 53 ppubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern ta' l-istess data, giet ippubblikata Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta datata 31 ta' Dicembru 2014, mahruga ai fini tal-Att I tas-sena 2006, fejn, filwaqt illi saret referenza ghad-Dikjarazzjoni fuq imsemmija datata 22 ta' Awissu 1980, gie dikjarat illi l-kumpens offrut ghal tali fond kien ta' disat elef u tmien mitt euro (€9,800) (fol 5)
>
> "Jirrizulta illi fil 11 ta' Mejju 2015 ir-rikorrenti, ghall-finijiet tal-Artikolu 22 tal-Kap 88, gew mgharrfa illi giet accettata li r-rikorrenti kellhom dritt jircievu l-kumpens ghall-Utile Dominju Perpetwu fl-ammont ta' tmient elef u disat Euro (€8,009) u ghalhekk gew mgharrfa Illi kellhom 21 gurnata sabiex jikkontestaw l-ammont offrut.
>
> "Jirrizulta illi fit-23 ta' Lulju 2015 inbdew il-proceduri odjerni.
>
> "Ikkunsidra
>
> "Jirrizulta illi l-intimat kien qieghed joffri s-somma ta' tmient elef u disat Euro (€8,009) ghall-Utile Dominju Perpetwu tal-art meritu tal-kawza odjerna li huma kklassifikaw bhala agrikola filwaqt illi l-esponenti ma kienux qeghdin jaccettaw dina l-offerta u qeghdin jitolbu minflok li l-kumpens ghandu jkun ta' mitejn u tnejn u disghin elf, sebgha mija u erbghin Ewro (€292,740.00), liema art qeghdin jippretendu li ghandha tigi kklassifikata bhala fabbrikabbli.
>
> "Jirrizulta illi l-Periti appuntati bhala Membri Teknici sabiex jassistu l-Bord, il-Periti Joe Briffa u Danica Mifsud, ippresentaw ir-rapport taghhom fil-21 ta' Novembru 2016 u ghamlu s-segwenti osservazzjonijiet:
>
> *"Il-Membri teknici ezaminaw il-process, raw id-dokumenti ippresentati mir-rikorrenti kif ukoll dawk mill-intimat u skond il-para 18A tal-Kap 88*

tal-Ligjiet ta' Malta jidhrilhom illi l-valur taghha ghandu jkun ibbazat fl-1 ta'Jannar 2005.

"Barra mill-pjanti esebit Membri Teknici qed jannettu 'aerial photo' datat 1978 fejn qed jimmarkaw l-art inkwistjoni. Huma hadu inkonsiderazzjoni tac-cirkostanzi u tal-interpretazzjon mid-dokumenti esibiti ta' kif kien l-izvilupp fl-1980 meta harget l- ewwel dikjarazzjoni tal-President u filwaqt li applikaw sa fejn setghu jillokalizzaw l-izvilupp tal-bini fl-akwati fl-1980 skont ordinanza nvigore ma jirrizultalhomx illi l-art inkwistjoni taqa, fil-limiti ta' 'built up area' u ghaldaqstant ma tikkwalifikax bhall-art fabbrikabbli.

"F'dan il-kaz applikaw parti tal-ordinanza fejn huwa specifikat illi biex art tkun fabbrikabbli irid ikollha faccata fuq triq pubblika u tkun fil-limiti ta' built up area. Fic-cirkostanzi odjerni built up area' tigi applikabbli f'kaz illi t-triq li art ghandha faccata, u zviluppabbli fuq zewg nahat, trid f'medda ta' 274 metri fejn tkun tinsab l-art inkwistjoni, din il-medda ta' 274 metri tul trid tkun tkun almenu zviluppata 50%, u dan mhux kaz.

"Fic-cirkostanzi il-Membri Teknici qeghdin jistmaw bhala agrikola fl-intier ta' din il-bicca art fl-1 ta' Jannar 2005 tiswa is-somma ta' Ewro ghaxart elef, sitt mija u hamsa u ghoxrin (€10,625), bir-rata ta' €25 kull metru kwadru.

"Jirrizulta illi domandi in eskussjoni ma sarux.

"Jirrizulta illi, wara illi ghamel il-konsiderazzjonijiet fuq imsemmija, dana il-Bord ma jara ebda raguni ghalhiex ma ghandhux iqies bhala tieghu l-konkluzjonijet ta' l-abbli Membri Teknici tal-Bord fl-ottika tal-konsiderazzjonijet minnhom maghmulha.

"Ikkunsidra

"Il-Bord, ghalhekk, jasal ghas-segwenti konkluzjonijet:

"- L-art ghandha titqies bhala art agrikola.

"- Id-data tat-tehid tal-pussess ta' l-art ghandu jitqies illi huwa l-5 ta' Settembru 1980, li huwa gimghatejn wara il-pubblikazzjoni tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali originali, ossija t-22 ta' Awissu 1980.

"- Il-kumpens xieraq ghax-xiri assolut bhala franka u libera tal-fond meritu tal-kawza odjerna ghandu jkun ta' ghaxart elef, sitt mija u hamsa u ghoxrin Euro (€10,625), bir-rata ta' €25 kull metru kwadru.

"- L-imghax ghandu jiddekorri mil-5 ta' Settembru 1980."

Rat ir-rikors tal-appell tal-Awtorita` tal-Artijiet li in forza tieghu u ghar-ragunijiet hemm premessi talbet illi din il-Qorti tannulla s-sentenza appellata u/jew terga' tirrinvija l-proceduri quddiem il-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet sabiex issir valutazzjoni tal-art *de quo* u tinghata sentenza skont il-ligi, jew jekk jidrilha, tiffissa kumpens xieraq (inkluz l-imghax) hi bl-istess mod li jidhrilha opportun u skont il-ligi, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellati.

Rat ir-risposta tas-socjeta` appellata li in forza taghha u ghar-ragunijiet hemm imsemmija talbet lil din il-Qorti sabiex tichad l-appell tal-appellanti, tikkonferma fis-shih id-decizjoni tal-Bord tal-Arbitragg tat-8 ta' Novembru, 2017, fl-ismijiet hawn fuq premessi, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellanti.

Semghet lid-difensuri tal-partijiet jitrattaw l-appell waqt is-seduta tat-13 ta' Marzu, 2018, u ghalhekk il-kawza baqghet differita ghas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti.

Ikkonsidrat:

Illi dan il-kaz jitratta l-esproprju permezz ta' xiri assolut ta' porzjon art f'Marsascala tal-kejl ta' madwar 425 metru kwadru li minn fuqha ghaddiet triq. Din l-art kienet suggett ta' Dikjarazzjoni Presidenzjali

ghall-ewwel darba fit-12 ta' Awwissu, 1980, u sussegwentement permezz tal-avviz numru 53, ippubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern tat-22 ta' Jannar, 2015, kif tirrizulta hemm deskritta. Is-socjeta` rikorrenti li kellha t-titolu tal-*utile dominju temporanju* fuq l-istess art, kienet notifikata permezz tal-ittra ufficjali tal-11 ta' Mejju, 2015, li l-Kummissarju tal-Artijiet kien qieghed joffri s-somma ta' €9,800 ghall-intier, li minnha s-somma ta' €8,009 tappartjeni ghall-*utile dominju temporanju,* skont l-istima tal-perit Joseph Spiteri A.&C.E.

Is-socjeta` appellata ma kenitx qeghda taccetta l-offerta maghmula lilha u ghalhekk ressqet ir-rikors promotur quddiem il-Bord ta' Arbitragg dwar Artijiet, sabiex tikkontesta l-kumpens offert lilha, stante li primarjament kienet qeghda tikkontendi li l-art kellha tigi stmata bhala wahda fabbrikabbli u mhux agrikola, u ghalhekk kienet qeghda tippretendi kumpens ta' €292,740, skont stima maghmula mill-Periti Arkitetti George Pullicino u Sebastian Grima.

Il-Bord hatar zewg periti teknici Danica Mifsud u Joseph Briffa, sabiex jassistuh fl-istima ta' fond *de quo* u dawn wara li hadu konjizzjoni tal-provi u s-sottomissjonijiet imressqa mill-partijiet u ghamlu access fuq is-sit, waslu ghall-konkluzjoni li l-art ma taqax fil-limiti ta' "*built up area*" u kwindi ma tikkwalifikax bhala art fabrikabbli ai termini tal-ligi kif kienet applikabbli fiz-zmien in kwistjoni. Fic-cirkostanzi huma stmaw l-art

bhala wahda agrikola li tiswa €10,625 fl-intier taghha u dan bir-rata ta' €25 ghal kull metru kwadru. Il-Bord adotta l-istess stima.

L-Awtorita` tal-Artijiet li assumiet l-atti minflok il-Kummissarju tal-Artijiet, appellat mis-sentenza tal-Bord unikament fuq l-bazi tal-istima redatta mill-periti membri. Filwaqt li tikkoncedi li huwa pacifiku li d-data tal-valutazzjoni ghandha tkun dik tal-1 ta' Jannar, 2005, ibbazata fuq il-kriterji applikabbli tas-sena 1980, tishaq li l-valur redatt mill-periti membri kellu jkun skont id-dettami tal-ligi. Jinghad minnha li ghalkemm stima tista' tkun soggettiva, madankollu fir-rapport ghandu jkun hemm imfissra l-konsiderazzjonijiet li wasslu lill-periti ghall-figura determinata minnhom. Saret referenza ghal gurisprudenza fejn din il-Qorti rriteniet li r-rapport tal-periti tal-Bord ghandu jkun ben motivat in konformita` mal-ligi u li ghandu jidhol fil-mertu ta' operazzjonijiet paragunabbli (Artikolu 3A tal-Kap. 88), kif ukoll li l-Bord m'ghandux jistrieh fuq il-parir tal-periti membri jekk kemm-il darba l-istima ma tkunx debitament motivata. Applikati dawn il-principji ghall-kaz in ezami, l-Awtorita` appellanti tilmenta li: (i) mir-rapport tal-periti membri tal-Bord hu evidenti li kull ma ghamlu kienu kostatazzjonijiet ta' fatt peress li ma taw ebda motivazzjoni ghall-valutazzjoni maghmula minnhom u lanqas ma semmew "*operazzjonijiet paragunabbli*", kif trid il-ligi, u (ii) l-periti kkwotaw rata ta' €25 ghal kull metru kwadru fil-kaz ta' art agrikola ghall-imsemmi perjodu ta' l-2005, meta din il-Qorti adottat ir-rata ta' €4.43 ghal kull metru kwadru fis-

sentenza taghha, deciza fis-27 ta' Ottubru, 2017, fil-kawza fl-ismijiet **Olive Gardens Investments Limited v. Kummissarju tal-Artijiet**.

Jibda billi jinghad illi ghalkemm din il-Qorti hija ben konsapevoli tal-gurisprudenza citata mill-Awtorita` appellanti, jibqa' l-fatt li f'materja ta' perizja teknika, din tikkostitwixxi prova importanti u mhux normali li l-Qorti jew il-Bord jiskartaw l-imsemmija prova, sakemm ma jkunx hemm konvinzjoni li r-relazzjoni peritali mhix gusta u korretta. Dan jinghad b'enfasi akbar fejn parti fil-kawza ma taghmel ebda sforz sabiex tikkontrasta tali prova permezz ta' rimedji disponibbli ghaliha, bhal per ezempju l-eskussjoni tal-periti. Kif osserva l-istess Bord fis-sentenza, hadd mill-partijiet f'din il-kawza ma ressaq mistoqsijiet in eskussjoni. Mhux imholli li l-parti fil-kawza ma taghmilx uzu mill-procedura li qeghda hemm ghad-disposizzjoni taghha, sabiex tirregola l-interessi taghha, mbaghad tipprova tattakka permezz ta' appell sentenza li tkun in parti rizultat tal-inerzja taghha stess, altrimenti dan ikun abbuz tal-procedura ta' appell. Din il-Qorti ma tistax tiskarta b'mod legger jew kapriccuz, l-opinjoni tal-esperti nominati mill-Bord, sabiex jassistu fid-determinazzjoni ta' stima gusta, f'materja pjuttost teknika.

Gie infatti ritenut minn din il-Qorti fil-kawza fl-ismijiet **John Saliba v. Joseph Farrugia** deciza fit-28 ta' Jannar 2000 illi:

> *"Kemm il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tieghu jikkostitwixxu skond il-ligi prova ta' fatt li kellhom bhala tali jigu meqjusa mill-Qorti. Il-Qorti ma kenitx obbligata li taccetta r-rapport tekniku bhala prova determinanti u kellha dritt li tiskartah kif setghet tiskarta kull prova ohra. Mill-banda l-ohra pero', huwa ritenut minn dawn il-Qrati li kellu jinghata piz debitu lill-fehma teknika ta' l-espert nominat mill-Qorti billi l-Qorti ma kellhiex leggerment tinjora dik il-prova. Hu manifest mill-atti u hu wkoll sottolinejat fir-rikors ta' l-appell illi l-mertu tal-prezenti istanza kien kollu kemm hu wiehed ta' natura teknika li ma setghax jigi epurat u deciz mill-Qorti minghajr l-assistenza ta' espert in materja. B'danakollu dan ma jfissirx illi l-Qorti ma kellhiex thares b'lenti kritika lejn l-opinjoni teknika lilha sottomessa u ma kellhiex tezita li tiskarta dik l-opinjoni jekk din ma tkunx wahda sodisfacentement u adegwatament tinvesti l-mertu, jew jekk il-konkluzjoni ma kenitx sewwa tirrizolvi l-kwezit ta' natura teknika."*

Hekk ukoll, kif inghad minn din il-Qorti aktar recentement, fis-sentenza taghha tad-29 ta' Jannar, 2016, fl-ismijiet **B&B Property Development Company Limited v. Kummissarju tal-Artijiet**:

> *"Din il-Qorti trid tirribbadixxi il-punt illi f'materja ta' natura teknika trid, sa certu punt, taghti affidament lill-opinjoni ta' persuni mharrga fil-materja, u dan sakemm ma jitressqux argumenti u veduti li serjament ipoggu fid-dubbju dak li jghidu n-nies teknici fil-materja."*

Applikati dawn il-principji ghall-kaz in ezami, ghandu jinghad fir-rigward tal-ilment tal-Awtorita` appellanti li fir-rapport tal-periti membri tal-Bord saru biss kostatazzjonijiet ta' fatt. Meta wiehed jara r-rapport tal-periti membri jirrizluta l-parti mdaqqas ta' dan ir-rapport huwa ddedikat ghan-nuqqas ta' qbil bejn il-kontendenti fil-kawza dwar il-klassifikazzjoni tal-art suggetta ghall-esproprjazzjoni, in kwantu s-socjeta` rikorrenti kienet qeghda tikkontendi li l-art kellha titqies fabrikabbli, filwaqt li l-Kummissarju ntimat kien qieghed jistmaha bhala art agrikola. Il-periti teknici bl-analizi dettaljata taghhom spjegaw ghala fil-fehma taghhom l-

art kellha titqies bhala wahda agrikola, u dan fit-termini tal-ligi *in vigore* fiz-zmien rilevanti, kif ukoll li stmawha €10,625, bir-rata ta' €25 kull metru kwadru.

Minkejja li l-kawza kienet differita numru ta' drabi bl-iskop li ssir l-eskussjoni tal-periti, waqt is-seduta tal-24 ta' Mejju, 2017 gie ddikkjarat li eskussjonijiet ma hemmx u ghalhekk il-kawza setghet tithalla ghas-sottomissjonijiet finali. Kwindi l-appellanti ma ressqet ebda domanda sabiex tikkontrasta r-rata adoperata mill-periti membri tal-Bord jew li hija stess taghti ezempji ta' operazzjonijiet paragunabbli sabiex issostni l-argument taghha. Kien jispetta lill-partijiet li jaghmlu l-eskussjoni lill-periti, jew li jressqu provi ta' operazzjonijiet kumparabbli sabiex jiskossawhom mill-fehma taghhom. Dan apparti li meta wiehed jikkonsidra li l-Kummissarju intimat kien qieghed joffri kumpens ta' €9,800 ghall-intier, li huwa ekwivalenti ghar-rata ta' €23.05, rata pjuttost simili ghal dik adottata mill-periti membri, din il-Qorti tqis dan l-appell al kwantu fieragh. Anzi, kif gustament rilevat mis-socjeta` appellata, f'dan l-istadju l-appellanti qeghda tippretendi li sahansitra jinghata kumpens ta' €4.43 ghal kull metru kwadru, jigifieri ferm inqas minn dak li kien offrut originarjament.

Safejn fl-appell issir referenza ghas-sentenza ta' din il-Qorti fil-kawza fl-ismijiet **Olive Gardens Investments Limited v. Kummissarju tal-**

Artijiet, jigi pprecizat li fil-kaz iccitat mill-Awtorita` appellanti, r-rata citata minnha ta' €4.33 kienet dik ta' rata adoperata f'kuntratt ta' akkwist separat u distint mill-art espproprijata, mentri l-Bord effettivament adopera r-rata ta' €18.65 ghal kull metru kwadru fil-kaz tal-art espproprijata z-Zurrieq. Tajjeb li jinghad ukoll li f'dak il-kaz hadd mill-partijiet ma appella fuq il-bazi tal-valutazzjoni tal-art espproprijata jew il-kumpens iffissat mill-Bord. Din il-Qorti hija ben konsapevoli mill-kawzi quddiemha fejn il-valur ta' art agrikola wkoll ivarja fil-prezz fuq bazi ta' diversi fatturi, kemm minhabba z-zmien li fih tkun qeghda ssir il-valutazzjoni, jew minhabba jekk l-istess art ikollhiex xi tip ta' benefikati strutturali, kif ukoll il-lokalita` fejn tinsab l-istess art. Ghalhekk hija tabilhaqq konxja ta' diversi okkazzjonijiet fejn giet adottata rata simili ghal dik adoperata fil-kaz in ezami ghall-art agrikola. (Ara per ezempju s-sentenza ta' din il-Qorti tas-26 ta' Mejju, 2017 fil-kawza fl-ismijiet **Robert Anastasi et v. Direttur ta' l-Artijiet** fejn giet adottata rata simili ghal kull metru kwadru, ghal art agrikola fil-Kalkara, relattiva ghas-sena 2005).

Ghalkemm huwa minnu li l-periti membri ma tawx ezempji ta' operazzjonjiet kumparabbli fir-rapport taghhom, l-akbar ironija ta' dan l-ilment tal-Awtorita` appellanti huwa li qeghda tattakka l-istima tal-periti membri proprju meta dawn ibbazaw l-istima taghhom fuq valutazzjoni paragunabbli maghmula mill-perit inkarigat minnha. Kif inghad qabel,

din il-Qorti ma tiskartax facilment il-*giudizzio dell'arte,* kif espress mill-periti teknici, sakemm ma jkunx jidher sodisfacentement li l-konkluzjonijiet peritali huma fil-kumpless kollu tac-cirkostanzi rragonevoli. (Ara f'dan is-sens is-sentenza ta' din il-Qorti tas-26 ta' Mejju, 2017, fil-kawza fl-ismijiet **Benjamin Farrugia et v. Id-Direttur tal-Artijiet**).

Dan qieghed jinghad ukoll peress li a tenur ta' l-Artikolu 790 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta) l-eccezzjoni tan-nullita` ta' sentenza ma tistax tintlaqa' jekk is-sentenza tkun gusta fis-sustanza taghha. Din il-Qorti tqis is-sentenza appellata gusta fis-sustanza taghha u ma tara ebda raguni valida li thassar is-sentenza appellata kif tippretendi l-Awtorita` appellanti. Anzi fil-fehma ta' din il-Qorti, meta tqis li l-ammont offrut bhala kumpens ghall-intier mill-predecessur tal-appellanti huwa fis-somma ta' €9,800 u dak stmat mill-periti membri huwa ta' €10,625, jigifieri b'differenza biss ta' €825, issib dan l-appell tassew fieragh u ghalhekk ser tiehu l-provvediment meqjus opportun fil-kap tal-ispejjez.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell tal-Awtorita` tal-Artijiet, billi <u>tichad</u> l-istess u tikkonferma s-sentenza tal-Bord tat-8 ta' Novembru, 2017, fl-ismijiet premessi fis-shih.

L-ispejjez in prim'istanza jithallsu kif ordna l-Bord, filwaqt li dawk mertu ta' dan l-appell jithallsu mill-appellanti Awtorita` tal-Artijiet u ghar-ragunijiet imfissra qabel u b'applikazzjoni tal-Artikolu 223(4) tal-Kodici ta' Organizazzjoni u Procedura Civili, tordna li thallas spejjez doppji.

Silvio Camilleri Prim Imhallef	Tonio Mallia Imhallef	Joseph Azzopardi Imhallef

Deputat Registratur
rm